

## 4.8. Verordenend grafisch plan en voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>0</b>	<b>Algemene voorschriften</b>	
0.1	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren.</p> <p>Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</i></p>
0.2	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p><b>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b> Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p>
0.4	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor hergebruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Indien gekozen wordt voor buffering met vertraagde uitvoer, dient deze collectief te worden voorzien binnen de contour van het plangebied.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>
0.5	<p><b>Perceelsafsluitingen</b> Perceelsbegrenzingsen dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>Perceelsbegrenzingsen aan het openbaar domein dienen uitgevoerd te worden als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staalraafsluiting) en hebben een maximale hoogte van 70 cm.</p>	<p><i>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzingsen. Om deze reden worden geen houten panelen, collstrop, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij traditionele woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>1</b>	<b>zone voor wonen in de ruime zin</b>	hoofdcategorie: wonen
1.1	<p><b>Hoofdbestemming en nevenfuncties</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Globaal moet het wonen overheersen in de zone. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Bijkomende woningen vormen een economische entiteit met de achterliggende loods of stapelplaats in zone 2.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofdgebouw, niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 100 m².</p>	<p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</i></p> <p><i>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, private toegangswegen...</i></p> <p><i>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</i></p> <p><i>Horeca: hotel, restaurant, café...</i></p> <p><i>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: welzijnsvoorzieningen...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</i></p> <p><i>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</i></p>
1.2	<p><b>Woningtypologie</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten voor de percelen langs de Waregemstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing.</li> </ul> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten voor de percelen langs de Hazewindstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing.</li> </ul>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 <b>Aantal bouwlagen, noklijsthoogte en dakvorm</b></p> <p>Aantal bouwlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</li> <li>• Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Verplicht plat dak.</li> <li>• De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de 1e verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</li> </ul> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de percelen gelegen langs de Waregemstraat is de dakvorm verplicht een hellend dak, met een maximum helling van 45°.</li> <li>• Voor de percelen gelegen langs de Hazewindstraat is de dakvorm vrij. Indien gekozen voor een hellend dak dan is de maximum helling 45°.</li> </ul> <p>Maximum noklijsthoogte van een hoofdvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de percelen gelegen langs de Waregemstraat: 6 m</li> <li>• Voor de percelen gelegen langs de Hazewindstraat: 6,5 m</li> </ul>	<p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</i></p> <p><i>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages...</i></p> <p><i>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p> <p><i>De nokhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</i></p>
<p>1.4 <b>Bouwdiepte hoofdvolume op de verdiepingen</b></p> <p>Vrijstaande en halfopen bebouwing: maximum 15 m Gesloten bebouwing: maximum 12 m</p>	
<p>1.5 <b>Terreinbezetting</b></p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 50%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.6	<p><b>Vrije zijtuinstroken of toegangsweg</b></p> <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale strook van 3 m breedte, in gebruik als vrije zijtuinstrook of toegangsweg tot een achterliggende loods/stapelplaats.</p> <p>Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale strook van 3 m breedte, in gebruik als vrije zijtuinstrook of toegangsweg tot een achterliggende loods/stapelplaats.</p> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een <b>carport</b> worden voorzien.</p>	<p><i>Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</i></p>
1.7	<p><b>Voorbouwlijn</b></p> <p>Voor de percelen palend aan de Waregemstraat geldt een verplichte bouwlijn op de rooilijn.</p> <p>De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen.</p> <p>Voor de percelen palend aan de Hazewindstraat met toegang tot achterliggende loodsen, stapelplaatsen of parkeerruimte houdt de voorbouwlijn voldoende rekening met de verkeersveiligheid bij het op- en afrijden van mogelijk vrachtverkeer of personenwagens.</p>	<p><i>De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.</i></p> <p><i>Een teruggetrokken bouwlijn is aangewezen bij percelen die toegang geven tot de achterliggende loodsen, stapelplaatsen of parkeerruimte.</i></p>
1.8	<p><b>Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Per wooneenheid dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien.</p> <p>Bij (half)ondergrondse parkings dient de in- en uitrit op een veilige manier te worden voorzien waarbij de aansluiting op de openbare weg gebeurt via een plat stuk van minstens 5 m lang.</p>	<p><i>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. De parkeerbehoefte van de aan de wonen verwante activiteiten (handel/kantoren/bedrijvigheid/...) kan niet afgewenteld worden op het openbaar domein.</i></p> <p><i>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...</i></p> <p><i>Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p>
1.9	<p><b>Fietsstalplaatsen</b></p> <p>Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>2</b>	<b>zone voor loodsen, stapelplaatsen en parkeerruimte</b>	hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p><b>Hoofdbestemming en nevenfuncties</b></p> <p>De zone is bestemd voor loodsen, stapelplaatsen en parkeerruimte ten behoeve van kleinschalige bedrijven. Elke loods en stapelplaats vormt een economische entiteit met een aan de openbare weg gelegen woning in zone 1.</p> <p>Binnen deze zone vormen bedrijvigheid en de bijhorende private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p>	<p><i>De loodsen en stapelplaatsen staan in functie van kleinschalige bedrijven.</i></p> <p><i>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...</i></p> <p><i>Private groene en verharde ruimten: private parkings, garagewegen, groene aanplanting van de bedrijfssite of groene buffers...</i></p>
2.2	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen, een goed nabuurschap en harmonische aansluiting met de naburige gebouwen.</p> <p>De <u>bovenste dakrand</u> van de bedrijfsgebouwen heeft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ter hoogte van de zijperceelsgrens een maximale hoogte van 5,5 m;</li> <li>• een totale maximale hoogte van 7,5 m.</li> </ul> <p>Zowel platte daken als sheddaken zijn toegelaten. De maximale helling van het dak is 45°.</p> <p>De verschillende <u>bedrijfsgebouwen</u> dienen op kwalitatieve wijze te worden gerealiseerd. De gebruikte materialen dienen eigentijds en duurzaam te zijn.</p> <p>Een gevelafwerking in zichtbaar cellenbeton is niet toegelaten.</p> <p>Ieder nieuw volume dient in één materiaal of patroon te worden uitgevoerd, uitgevuld over de hele gevel. In deze compositie dienen zowel laaddeuren als (kantoor)ramen te worden geïntegreerd. Luifels en andere uitpandige constructies zijn niet toegestaan.</p> <p>Indien de zij- en achtergevels zichtbaar zijn, dienen deze in hetzelfde materiaal te worden uitgevoerd.</p> <p>Het kleurgebruik is sober.</p>	<p><i>Er zijn geen hellende of zadeldaken toegestaan. Bestaande sheddaken kunnen behouden blijven.</i></p> <p><i>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</i></p> <p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende bedrijfsgebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot één materiaalkeuze</i></li> <li>• <i>De harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen</i></li> </ul> <p><i>De verschillende bedrijfsgebouwen bestaan uit eenvoudige volumes. Uitpandige constructies en inpandige erkers worden zoveel mogelijk vermeden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.3	<p><b>Terreinbezetting</b> Maximum terreinbezetting per perceel bij nieuwbouw: 100%.</p>	
2.4	<p><b>Publiciteit</b> Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's mogen worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw, maar niet boven op het gebouw.</p>	
2.5	<p><b>Hemel- en afvalwater</b> Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Het regenwater afkomstig van daken van de nieuw op te richten gebouwen moet worden opgevangen in reservoirs (ondergronds of bovengronds). Maximaal hergebruik van het hemelwater in het productieproces of aanverwante activiteiten dient te worden bewerkstelligd.</p>	
2.6	<p><b>Parkeerruimte en aansluiting op de openbare wegenis</b> Iedere economische entiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p>	<p><i>De parkeerbehoefte voor de economische entiteiten kan niet voorzien worden op de openbare wegenis. Bij nieuwbouw kunnen in- en uitritten voor gemotoriseerd verkeer gebundeld worden langs de Hazewindstraat.</i></p>

## 5.9. Verordenende grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>0</b>	<b>Algemene voorschriften</b>	
0.1	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren.</p> <p>Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</i></p>
0.2	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</i></p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p><b>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b> Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p>
0.4	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor hergebruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Indien gekozen wordt voor buffering met vertraagde uitvoer, dient deze collectief te worden voorzien binnen de contour van het plangebied.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>
0.5	<p><b>Perceelsafsluitingen</b> Perceelsbegrenzingsen dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>Perceelsbegrenzingsen aan het openbaar domein dienen uitgevoerd te worden als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting) en hebben een maximale hoogte van 70 cm.</p>	<p><i>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzingsen. Om deze reden worden geen houten panelen, collstrop, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij traditionele woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>3</b>	<b>zone voor centrumfuncties</b>	hoofdcategorie: wonen
3.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• activiteiten met een sterk verkeersgenererend karakter;</li> <li>• handel;</li> <li>• horeca;</li> <li>• milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</li> </ul>	<p><i>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</i></p> <p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</i></p> <p><i>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</i></p> <p><i>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermes...</i></p> <p><i>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</i></p> <p><i>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel...</i></p> <p><i>Horeca: hotel, restaurant, café, feestzaal...</i></p>
3.2	<p><b>Woningtypologie</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen;</li> <li>• gestapelde woningen.</li> </ul>	<p><i>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject.</i></p> <p><i>Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3 <b>Aantal bouwlagen, maximum hoogte en dakvorm van een woning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°. Maximum kroonlijsthoogte: 6,5 m.</li> <li>• Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Maximum nokhoogte: 3,5 m.</li> </ul> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p>	<p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn. Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</i></p> <p><i>De kroonlijsthoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de dakrand. De nokhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</i></p> <p><i>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages...</i></p> <p><i>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p>
<p>3.4 <b>Maximale hoogte en dakvorm van een gebouw voor een aan het wonen verwante activiteit</b></p> <p>Verplicht plat dak, maximale hoogte van de noklijst = 8 m.</p>	<p><i>Aan het wonen verwante activiteit: kleinschalige handelszaken, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</i></p> <p><i>De nokhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</i></p>
<p>3.5 <b>Bouwdiepte hoofdvolume op de verdiepingen: maximum 15 m.</b></p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.6	<p><b>Maximum terreinbezetting: 70%.</b>            Hierbij wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende verharding.</p>	<p><i>Niet-waterdoorlatende verharding: KWS-verharding, beton.</i></p>
3.7	<p><b>Parkeervoorzieningen</b>            Er dient per woongelegenheden minimum 1 parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien.            Iedere economische activiteit is verplicht om op privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.            (Half)ondergrondse parkings, parkeergebouwen of parkeerdaken zijn toegelaten. Bij (half)ondergrondse parkings dient de in- en uitrit op een veilige manier te worden voorzien waarbij de aansluiting op de openbare weg gebeurt via een plat stuk van minstens 5 m lang.</p>	<p><i>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. De parkeerbehoefte van de aan de wonen verwante activiteiten (handel/kantoren/bedrijvigheid/...) kan niet afgewenteld worden op het openbaar domein.</i></p> <p><i>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...</i></p> <p><i>Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p>
3.8	<p><b>Fietsstalplaatsen</b>            Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4	<b>zone voor lokale bedrijvigheid met beperkte nevenfuncties of gemeenschapsfuncties</b>	hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de volgende activiteiten en voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinschalige bedrijven met een grondoppervlakte kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> met beperkte nevenfuncties;</li> <li>• openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen;</li> <li>• openbare en private groene en verharde ruimten.</li> </ul> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten. De nevenfuncties worden beperkt tot maximum 250 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte binnen de zone. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen;</li> <li>• handel;</li> <li>• activiteiten met een sterk verkeersgenererend karakter;</li> <li>• milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden <u>wel</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</li> </ul>	<p><i>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</i></p> <p><i>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, loodgieter...</i></p> <p><i>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder...</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</i></p> <p><i>Recreatieve voorzieningen: speelvoorzieningen, sport- en fitnesscentra.</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, graspartijen...</i></p> <p><i>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</i></p> <p><i>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel...</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.2	<p><b>Maximale hoogte en dakvorm</b> Verplicht plat dak, maximale hoogte van de noklijst = 8 m.</p>	<p><i>Aan het wonen verwante activiteit: handel, horeca, kleinschalige bedrijven tot 1.500 m<sup>2</sup>, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</i></p> <p><i>De nokhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</i></p>
4.3	<p><b>Maximum terreinbezetting: 70%.</b> Hierbij wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende verharding.</p>	<p><i>Niet-waterdoorlatende verharding: KWS-verharding, beton.</i></p>
4.4	<p><b>Parkeervoorzieningen en parkeernota</b> Iedere economische activiteit is verplicht om op privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. (Half)ondergrondse parkings, parkeergebouwen of parkeerdaken zijn toegelaten. Bij (half)ondergrondse parkings dient de in- en uitrit op een veilige manier te worden voorzien waarbij de aansluiting op de openbare weg gebeurt via een plat stuk van minstens 5 m lang. Een overzicht van de parkeerbehoefte en -aanbod dient te worden gemotiveerd in een parkeernota die bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt gevoegd. De nota bevat ook een overzicht van de maatregelen die genomen worden voor het fietsparkeren. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p><i>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. De parkeerbehoefte van de activiteiten (bedrijvigheid/handel/kantoren/...) kan niet afgewenteld worden op het openbaar domein.</i></p> <p><i>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...</i></p> <p><i>Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p> <p><i>De verenigbaarheid van de economische activiteiten of gemeenschapsfuncties met de daaraan gekoppelde parkeerproblematiek met de omgeving wordt beoordeeld aan de hand van de toelichtende parkeernota.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.5	Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd.	<p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;</i></li> <li><i>• de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;</i></li> <li><i>• het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.</i></li> </ul>
4.6	Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.	
<b>5</b>	<b>op te heffen verkavelingen (overdruk)</b>	
5.1	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	

## 6.9. Verordenend grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>0</b>	<b>Algemene voorschriften</b>	
0.1	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren.</p> <p>Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</i></p>
0.2	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b> Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</i></p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.3 <b>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b> Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p>
<p>0.4 <b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor hergebruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Indien gekozen wordt voor buffering met vertraagde uitvoer, dient deze collectief te worden voorzien binnen de contour van het plangebied.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>3</b>	<b>zone voor centrumfuncties</b>	hoofdcategorie: wonen
3.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: lokale handelszaken, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• activiteiten met een sterk verkeersgenererend karakter;</li> <li>• grootschalige kleinhandel met een netto-verkoopoppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>• nieuwe bedrijfsgebouwen met een grondoppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>• grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving;</li> <li>• milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</li> </ul>	<p><i>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</i></p> <p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</i></p> <p><i>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel...</i></p> <p><i>Horeca: hotel, restaurant, café, feestzaal...</i></p> <p><i>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</i></p> <p><i>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</i></p> <p><i>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</i></p>
3.2	<p><b>Woningdichtheid</b></p> <p>Er geldt een bruto na te streven minimum woningdichtheid van 25 woningen per hectare.</p>	<p><i>De woningdichtheid van 25 woningen per ha kan enkel beoordeeld worden voor nieuwe woonprojecten van een zekere omvang. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen.</i></p> <p><i>Het betreft een bruto-woningdichtheid: dit betekent dat deze dichtheid moet berekend worden voor de totale oppervlakte van een woongebied, nl. de som van de oppervlakte van de private woonpercelen en van de oppervlakte van het openbaar domein (wegenis, publiek groen...) die aansluit bij het woongebied.</i></p> <p><i>Het inrichtingsvoorstel uit het toelichtend deel van dit ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet een woningdichtheid van 65 woningen per ha.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3 <b>Woningtypologie</b>  Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing;</li> <li>• gestapelde woningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing;</li> <li>• appartementsbebouwing in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing.</li> </ul> <p>Bij halfopen bebouwing geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aan één zijde van het hoofdgebouw.</p>	<p><i>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.4 <b>Aantal bouwlagen, hoogte en dakvorm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Hoofdvolumes van de accentgebouwen:</b> Zijn gelegen binnen de zones aangeduid door overdruk 7 'accentgebouwen'. Maximaal 2 accentgebouwen met een gezamenlijke maximum bruto grondoppervlakte van 350 m<sup>2</sup>. Maximaal 4 bouwlagen. Maximum nokhoogte: 12,5 m. Verplicht plat dak.</li> <li>● <b>Hoofdvolumes van de hoekgebouwen:</b> Zijn gelegen binnen de zones aangeduid met overdruk 8 'hoekgebouwen'. Maximaal 2 hoekgebouwen met een gezamenlijke maximum bruto grondoppervlakte van 350 m<sup>2</sup>. Maximaal 3 bouwlagen. Maximum nokhoogte: 9,5 m. Verplicht plat dak.</li> <li>● <b>Hoofdvolumes van de overige gebouwen:</b> Maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen voor een hellend dak is de maximum helling 45°. Maximum kroonlijsthoogte: 6,5 m.</li> <li>● <b>Nevenvolumes en bijgebouwen</b> zijn maximum één bouwlaag hoog, verplicht plat dak. Maximum nokhoogte: 3,5 m.</li> </ul> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p>	<p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</i></p> <p><i>De kroonlijsthoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de dakrand.</i></p> <p><i>De nokhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw.</i></p> <p><i>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</i></p> <p><i>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages...</i></p> <p><i>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p>
<p>3.5 <b>Bouwdiepte hoofdvolume op de verdiepingen</b></p> <p>Halfopen bebouwing: maximum 15 m. Gesloten bebouwing: maximum 12 m. Meergezinswoningen: maximum 15 m, terrassen inbegrepen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.6	<p><b>Inplanting gestapelde woningen</b></p> <p>Bij de inplanting van gestapelde woningen moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort, de bezonning en de privacy t.o.v. de omgeving.</p> <p>Dakterrassen worden toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p>	
3.7	<p><b>Terreinbezetting</b></p> <p>Maximum terreinbezetting van de zone: 50%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.</p>	
3.8	<p><b>Collectieve open ruimte en openbaar buurtgroen</b></p> <p>Minimum 15% van de zone moet worden ingericht als collectieve open ruimte waarvan minimum 6% als openbaar buurtgroen. Dit openbaar buurtgroen moet een ruimtelijk compact en samenhangend geheel vormen.</p> <p>De exacte oppervlakte, inplanting en vorm van de collectieve open ruimte en het openbaar buurtgroen wordt bepaald bij de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied.</p>	<p><i>Deze norm voor open collectieve ruimte en buurtgroen is in deze zone ook geldig, wanneer de grond niet verkaveld wordt, maar als 1 project wordt ontwikkeld.</i></p> <p><i>Het is niet de bedoeling dat het openbaar buurtgroen wordt versnipperd of uiteengerafeld; het openbaar buurtgroen moet een ruimtelijk compact en samenhangend geheel vormen.</i></p>
3.9	<p><b>Teruggetrokken bouwlijn</b></p> <p><u>Langsheen de Sint-Rochusstraat, inclusief de hoek met de Waregemstraat,</u> geldt er bij sloop van de bestaande gebouwen een verplichte teruggetrokken bouwlijn, en dat minstens op het gelijkvloers.</p>	<p><i>De verplichte teruggetrokken bouwlijn bij sloop langs de Sint-Rochusstraat (incl. de hoek met de Waregemstraat) wordt opgelegd om er een volwaardig voetpad te kunnen realiseren en de zichtbaarheid op het kruispunt Sint-Rochusstraat - Waregemstraat voor gemotoriseerd verkeer en voertgangers en/of fietsers te optimaliseren. De exacte afmeting van de teruggetrokken bouwlijn wordt bepaald bij de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het gebied.</i></p>
3.10	<p><b>Bestaande perceelsafsluitingen</b></p> <p>Bestaande bakstenen muren op de perceelsgrenzen kunnen behouden worden.</p>	<p><i>Historische industriële gevels waarvan de bebouwing op de perceelsgrens is gebouwd, kunnen behouden blijven. Zij zijn getuigen van het industrieel verleden van de site.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.10	<p><b>Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Voor eengezinswoningen en gestapelde woningen dient per woongegelegenheid minimum 1 parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien.</p> <p>Voor meergezinswoningen (appartementen) dient per woongegelegenheid minimum 1,5 parkeerplaats op privaat terrein te worden voorzien.</p> <p>Bij meergezinswoongebouwen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dient het parkeren collectief te worden voorzien.</p> <p>Iedere economische activiteit is verplicht om op privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>(Half)ondergrondse parkings, parkeergebouwen of parkeerdaken zijn toegelaten. Bij (half)ondergrondse parkings dient de in- en uitrit op een veilige manier te worden voorzien waarbij de aansluiting op de openbare weg gebeurt via een plat stuk van minstens 5 m lang.</p>	<p><i>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. De parkeerbehoefte van de aan de wonen verwante activiteiten (handel/kantoren/bedrijvigheid/...) kan niet afgewenteld worden op het openbaar domein.</i></p> <p><i>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...</i></p> <p><i>Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p>
3.11	<p><b>Fietsstalplaatsen</b></p> <p>Er geldt ook norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid in een meergezinswoning. Het is belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	
<b>6</b>	<p><b>waardevolle boom - symbool (overdruk)</b></p>	
6.1	Het symbool duidt aan waar waardevolle bomen aanwezig zijn.	<i>Langs de Sint-Rochusstraat is een waardevolle beuk aanwezig.</i>
6.2	<p>Waardevolle hoogstammige bomen en hun standplaats (voldoende ruimte boven- en ondergronds) dienen zo veel mogelijk bewaard te worden.</p> <p>Tijdens werken in de omgeving van de boom dienen de nodige voorzorgs- en beschermingsmaatregelen te worden genomen.</p> <p>Het kappen van deze bomen kan enkel wanneer de bomen zwaar beschadigd zijn of in slechte biologische gezondheid vertoeven door het toedoen van calamiteiten (ernstige ziekte, schade door zwaar onweer, windstoten, overstromingen, ...).</p>	<i>De bestaande hoogstammige bomen zijn een kenmerkend gegeven van de omgeving en dienen zoveel mogelijk bewaard te blijven.</i>
6.3	De vergunningsleverende overheid kan het behoud van hoogstammige bomen opleggen.	<i>Indien de lokale overheid de vergunning dient te behandelen, is het de milieudienst van de gemeente Deerlijk die oordeelt of een hoogstammige boom al dan niet als waardevol wordt beschouwd.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>7</b>	<b>accentgebouwen (overdruk)</b> 	
7.1	Binnen deze overdruk zijn accentgebouwen toegelaten.	
<b>8</b>	<b>hoekgebouwen (overdruk)</b> 	
8.1	Binnen deze overdruk zijn hoekgebouwen toegelaten.	
<b>9</b>	<b>bouwvrije zone (overdruk)</b> 	
9.1	Binnen deze zone kunnen geen gebouwen of driedimensionale constructies worden vergund.	<i>De hoek van de Hazewindstraat en de Sint-Rochusstraat blijft bouwvrij. Binnen deze zone kan een publiek plein of park worden ingericht.</i>
<b>10</b>	<b>verplichte voorbouwlijn (overdruk)</b> 	
10.1	<p><u>Langsheen de Waregemstraat</u> geldt een verplichte bouwlijn op de rooilijn. De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen.</p> <p><u>Langsheen de Hazewindstraat</u> geldt een een verplichte bouwlijn op de rooilijn voor maximaal de helft van de gevellengte aansluitend bij de bestaande bebouwing. De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen.</p>	<i>De gevellijn op de rooilijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen langs de Waregemstraat of de Hazewindstraat is niet toegelaten.</i>